

Zagreb, 25. srpnja 2024. godine

Naslovni sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj: St-1833/2021

Sudac: Marijana Lukić Grbavac

Dužnik: Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 29268590679, upisana kod sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081388608

Stečajni upravitelj: Zvonimir Đuran, sa sjedištem ureda u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 68196974935

PODNEŠAK

- Sukladno članku 254. Stečajnog zakona
- Obračun troškova unovčenja **Nekretnine 1 (k.o. Trešnjevka Nova, zk.ul. 8181)**
s prijedlogom diobe kupovnine

1. Uvodna određenja

- 1.1. Naslovni sud donio je rješenje o dosudi posl. br. St-1833/2021-67 dana 23. srpnja 2024. godine kojim je kupcu TRANS AUTO d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Dubrava 264, OIB: 31307182561 (**"Kupac"**), dosuđena nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Trešnjevka, zk. ul. 8181, k.o. Trešnjevka, kč.br. 539/2 ZAGORSKA ULICA površine 2593 m2 DVORIŠTE površine 2593 m2, UKUPNO: 2593 m2 (**"Nekretnina 1"**). Kupac je za Nekretninu 1 dao najvišu ponudu u iznosu od EUR 2.753.675,75.
- 1.2. Naslovni sud donio je rješenje o dosudi posl. br. St-1833/2021-68 dana 23. srpnja 2024. godine kojim je kupcu JAKOV PROPERTY d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Varšavska ulica 10, OIB: 83691386427 (**"Razlučni vjerovnik"**), dosuđena nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Trešnjevka, zk. ul. br. 8311, k.o. Trešnjevka, kč.br. 539/1, ZAGORSKA površine 4877 m2, DVORIŠTE površine 3431 m2, ZGRADA BR.2, Zagorska ulica 2, Zagreb, površine 1446 m2, UKUPNO: 4877 m2:

- 1. suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Skladišni prostor u podrumu zgrade površine 879,78 čm sa stubištem površine 8,53 čm i nadstrešnicom površine 24,50 čm,
- 2. suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor u prizemlju desno površine 494,91 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 58,80 čm , utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 72,00 čm, prilazna rampa na jugu površine 8,88 čm i nadstrešnica površine 25,66 čm,
- 3. suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor u prizemlju lijevo površine 407,06 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 68,00 čm, utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 52,00 čm i stubište površine 1,28 čm,
- 4. suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor u prizemlju i na katu desno, površine 509,97 čm , te vanjsko stubište površine 6,52 čm,
- 5. suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Poslovni prostor u prizemlju i na katu lijevo površine 575,11 čm, vanjsko stubište površine 15,06 čm i balkon površine 8,50 čm

(„Nekretnina 2“).

Razlučni vjerovnik je podneskom od dana 5. lipnja 2024. godine izjavio da u prijebroj stavlja svoju tražbinu s protutražbinom Dužnika po osnovi cijene, u visini utvrđene vrijednosti Nekretnine 2 – EUR 5.185.239,00.

- 1.3. Dakle, ukupna postignuta kupovna za Nekretnine iznosi 7.938.914,75 EUR. Radi se o cjelokupnoj unovčenoj imovini Stečajnog dužnika, a u kojoj Nekretnina 1 sudjeluje s 34,69%, a Nekretnina 2 s 65,31%.
- 1.4. Predlaže se Naslovnom sudu rješenjem utvrditi stvarno nastale troškove unovčenja prema obrazloženju koje se dostavlja ovim podneskom, sukladno članku 254. Stečajnog zakona.

2. Troškovi i obveze stečajne mase koje izravno terete Nekretninu 1

- 2.1.1. Stečajni upravitelj je radi utvrđivanja obveza stečajne mase i obveza koje izravno terete Nekretninu 1 kontaktirao pružatelje javnih usluga te poznate vjerovnike stečajne mase. Nakon kontakta s društvima Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., HEP Elektra d.o.o., HEP ODS d.o.o., Gradska plinara Zagreb – Opskrba d.o.o., HEP Plin d.o.o., VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., utvrđeno je da nema obveza stečajne mase koje izravno terete Nekretninu 1, već se naknada za uređenje voda i komunalna naknada odnose isključivo na Nekretninu 2.

3. Obveze stečajne mase koje padaju neizravno na teret Nekretnine 1

- 3.1. Obveze stečajne mase koje neizravno padaju na teret Nekretnina ukupno iznose EUR 90.928,75. Imajući u vidu da Nekretnina 1 sudjeluje s 34,69%, a Nekretnina 2 s 65,31% u ukupno unovčenoj stečajnoj masi, to **obveze stečajne mase koje razmjerno terete Nekretninu 1 iznose EUR 31.543,18, a obveze stečajne mase koje razmjerno terete Nekretninu 2 iznose EUR 59.385,57.**

Napominje se da Dužnik nakon unovčenja Nekretnina više nema imovine, te da je prilikom diobe kupovnine potrebno osigurati sredstva i za vođenje stečajnog postupka nakon sastava ovog popisa troška pa do zaključenja stečajnog postupka. U tom smislu, pojedine obveze stečajne mase (knjigovodstvo i naknada za vođenje bankovnog računa) obračunate su uz očekivano brisanje Stečajnog dužnika iz sudskog registra tijekom studenog 2024. godine.

- 3.2. Specifikacija troškova koji neizravno terete Nekretnine:

- 3.2.1. Predujam provedbe elektroničke javne dražbe iznose ukupno **EUR 477,80**, sukladno pozivu na uplatu koji se dostavlja u prilogu ovog podneska. Napominje se da će stečajni upravitelj, postupiti prema zaključku Naslovnog suda te nakon primitka kupovine Financijskoj agenciji isplatiti troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom.
- 3.2.2. Troškovi izrade procjemenog elaborata za Nekretnine iznose ukupno **EUR 995,42**, a što je razvidno iz računa društva LIP PROCJENE d.o.o., koji se dostavlja u prilogu ovog podneska.
- 3.2.3. Naknade za vođenje bankovnog računa: Prema potvrdi HPB d.d., a koja se dostavlja u prilogu ovog podneska, proizlazi da dospjele i neplaćeni troškovi vođenja bankovnog računa u vrijeme slanja ovog izvještaja iznose EUR 21,61 (Dužnik je do sada već podmirio troškove vođenja bankovnog računa u iznosu od EUR 284,62 novčanim sredstvima ostvarenim od povratan primljenog od društva HEP d.d.). S obzirom na očekivano vrijeme koje će proteći do brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra, predviđa se daljnji trošak vođenja bankovnog računa do studenog 2024. godine u iznosu od EUR 45,32. Također, očekuje se naplata troška zatvaranja bankovnog računa u iznosu od EUR 50,00. Dakle, ukupni trošak naknade za vođenje bankovnog računa iznosi **EUR 116,93**.
- 3.2.4. Troškovi knjigovodstva i izrade godišnjih financijskih izvještaja za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka pa do očekivanog do zaključenja stečajnog postupka u listopadu 2024. godine iznose ukupno **EUR 5.115,80**, prema specifikaciji na računu koji se dostavlja u prilogu.
- 3.2.5. Troškovi arhiviranja financijske dokumentacije: S obzirom da je prema važećem Zakonu o računovodstvu potrebno zbrinuti financijsku dokumentaciju na rok od najmanje 11 godina, pribavljena je ponuda društva Iron Mountain Hrvatska d.o.o., a koja se bavi arhiviranjem poslovne dokumentacije. Prema ponudi koja se prilaže ovom podnesku, troškovi arhiviranja financijske dokumentacije iznose ukupno **EUR 607,43**.
- 3.2.6. Nagrada stečajnog upravitelja za radnje obavljene u rubriciranom stečajnom postupku, prema vrijednosti unovčene stečajne mase, a sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima, ukupno iznosi EUR 83.615,37. Stečajni upravitelj tijekom postupka je razriješio imovinskopravne odnose te vratio Nekretnine u stečajnu masu, na način da je: (i) izjavljen prigovor protiv uknjižbe vlasništva društva Ables d.o.o. na Nekretninama; (ii) postignut Sporazum o ništetnosti kupoprodajnog ugovora kojim se društvo Ables d.o.o. odreklo vlasničkih prava na Nekretninama; (iii) pribavljeno brisovno očitovanje glede predbilježbe prava vlasništva društva Ables d.o.o. na Nekretninama.

Prilikom prodaje Nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi sastavljen je prospekt s opisom Nekretnina i detaljnima o dražbi, koji je poslan velikom broju društava u Republici Hrvatskoj potencijalno zainteresiranih za preuzimanje Nekretnina. Slijedom navedenog, Nekretnina 1 prodana je iznad procijenjene vrijednosti.

Ispod se pobliže navode radnje poduzete od strane stečajnog upravitelja od otvaranja stečajnog postupka nad Dužnikom:

- Ispitivanje imovine i gospodarskog stanja Stečajnog dužnika na sljedeći način:
 - a) od Centra za vozila Hrvatske d.d. pribavljeno je uvjerenje o vlasništvu vozila za dužnika;
 - b) od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pribavljena je potvrda o zaposlenima;
 - c) od Financijske agencije pribavljena je potvrda o blokadi računa i novčanih sredstava;

- d) od Središnjeg klirinškog depozitarnog društva pribavljena je potvrda o vrijednosnim papirima u vlasništvu dužnika;
 - e) od Državne geodetske uprave pribavljeno je uvjerenje o upisu u katastarski operat;
 - f) poslan je zahtjev za dostavu potvrde Lučke kapetanije radi dobivanja informacija o eventualnom vlasništvu Dužnika nad plovilima ili brodovima u gradnji. Lučka kapetanija nije dostavila svoj odgovor;
 - g) pregledani su dostupni financijski izvještaji Dužnika.
- Izrađen je žig (pečat) stečajne mase s oznakom tvrtke „*Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju*“;
 - Podnesena je prijava u registar stvarnih vlasnika Financijske agencije;
 - Podnesen je zahtjev sudskom registru radi upisa stečajne mase i dodjele osobnog identifikacijskog broja;
 - Preusmjerena je pošta Dužnika na adresu stečajnog upravitelja;
 - Poslan je zahtjev bivšoj zakonskoj zastupnici Dužnika radi uvida u knjigovodstvenu dokumentaciju, preuzimanja posjeda, i pružanja ostalih relevantnih informacija. Stečajni upravitelj je stupio u kontakt s bivšom zakonskom zastupnicom Dužnika;
 - Obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajne mase stečajni upravitelj je povjerio knjigovodstvenom servisu INVERSUS USLUGE d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Srednjopoljski put 3;
 - Ispitivanje prijavljenih tražbina (Republika Hrvatska, JP International Holding, Grad Zagreb, Hrvatske vode, Jelena Tomić), te sastav i podnošenje sudu propisane dokumentacije:
 - a) izvješće o gospodarskom položaju Dužnika i njegovim uzrocima;
 - b) sukladno članku 221. Stečajnog zakona: popis predmeta stečajne mase;
 - c) sukladno članku 259. Stečajnog zakona: tablica prijavljenih tražbina;
 - d) sukladno članku 259. Stečajnog zakona: tablica razlučnih prava;
 - e) sukladno članku 259. Stečajnog zakona: tablica izlučnih prava;
 - f) sukladno članku 222. Stečajnog zakona: popis vjerovnika;
 - g) sukladno članku 223. Stečajnog zakona: pregled imovine i obveza;
 - h) sukladno članku 89. Stečajnog zakona: predračun troškova stečajnog postupka;
 - i) preslika prijave tražbina dostavljenih od strane vjerovnika.
 - Sudjelovanje na ispitnom i izvještajnom ročištu;
 - Uređivanje očevidnika knjigovodstvenih podataka Dužnika sukladno Stečajnom zakonu;
 - Otvaranje žiro računa Dužnika u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d.;
 - Slanje očitovanja Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb u odnosu na predmet poslovni broj Z-7627/2021, vezano uz prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na Nekretninama u korist društva ABLES d.o.o. kao predlagatelja;
 - Sklapanje Sporazuma o utvrđenju ništetnosti, između Dužnika i društva ABLES d.o.o., dana 29. rujna 2021. godine;
 - Pribavljanje izjava o odricanju od prava na prigovor i prava na žalbu društva ABLES te društva JP International Holding AG, Wollerau, Studenbuh Istrasse 26, 8832 Wollerau, Švicarska, vezano uz rješenje o odbijanju uknjižbe prava vlasništva društva Ables d.o.o.;

- Podnošenje Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb prijedloga za brisanje predbilježbe prava vlasništva društva Ables d.o.o., temeljem pribavljenog brisovnog očitovanja. Prijedlogu stečajnog upravitelja je udovoljeno je rješanjem poslovni broj Z-52284/21;
- Sastav i podnošenje prijedloga Naslovnom sudu za donošenje rješenja o prodaji Nekretnina;
- Pribavljanje elaborata o procjeni vrijednosti Nekretnina;
- Prisustvovanje ročištu za utvrđenje vrijednosti Nekretnina;
- Pribavljanje izmjene i dopune elaborata o procjeni vrijednosti Nekretnina;
- Podnošenje prijedloga za ispravak zaključka o prodaji Nekretnina;
- Podnošenje zahtjeva za prodaju nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi Financijskoj agenciji;
- Sastav pisanog prospekta s podacima o Nekretninama i elektroničkoj javnoj dražbi te slanje i kontakt s društvima: BIPA d.o.o., Muller GmbH, Pevex d.d., Kaufland Hrvatska k.d., Studenac d.o.o., dm-drogerie markt d.o.o., Intersport d.o.o., SPAR Hrvatska d.o.o., Plodine d.d., Kaufland Hrvatska k.d., Konzum d.d., PepCo Croatia d.o.o., KIK Textilien und Non-Food d.o.o., Elipso (E PLUS d.o.o.), Tommy d.o.o., Tokić d.o.o., JYSK d.o.o., Prima Namještaj d.o.o., Namještaj Mima d.o.o., FLIBA d.o.o. (Emmezeta), Narodni Trgovački Lanac d.o.o., Biovega d.o.o. (BioBio), Kamen Mediteran d.o.o., MIP-DOM d.o.o., DBA Grupa d.o.o. itd.;
- Telefonski razgovori sa zainteresiranim kupcima;
- Razgledavanje Nekretnina sa zainteresiranim kupcima;
- Podnošenje zahtjeva za povrat preplaćenih sredstava društvu HEP Elektra d.o.o.;
- Podnošenje godišnjih financijskih izvještaja za 2021., 2022., i 2023. godinu.
- Podnošenje tromjesečnih izvještaja skupštini vjerovnika o stanju stečajne mase, sukladno Stečajnom zakonu;
- Kontaktiranje pružatelja javnih usluga radi obračuna obveza stečajne mase i troškova stečajnog postupka;
- Sastav prijedloga za diobu kupovnine za Nekretninu 1 i sastav obračuna troškova za Nekretninu 2.

Nakon podnošenja ovog obračuna, stečajni upravitelj će nadalje izvršiti sljedeće radnje:

- Prisustvovanje ročištu za namirenje glede Nekretnine 2;
- Prisustvovanje ročištu za diobu kupovnine glede Nekretnine 1;
- Primopredaja Nekretnine 1 i Nekretnine 2 kupcima, sukladno rješenju o dosudi i zaključku o predaji;
- Izdavanje računa za isporuku Nekretnine 1 i Nekretnine 2 kupcima;
- Prebacivanje svih aktivnih trošila na Kupca i Razlučnog vjerovnika;
- Isplata svih obveza stečajne mase;
- Sastav završnog računa i prisustvovanje završnom ročištu;
- Sastav i podnošenje završnog financijskog izvještaja;
- Zatvaranje bankovnog računa Dužnika;

— Prijedlog za zaključenje stečajnog postupka.

4. Zaključak

4.1. Nema troškova koji izravno terete Nekretninu 1.

Ostale obveze stečajne mase koje neizravno terete Nekretnine, ukupno iznose EUR 90.928,75. Imajući u vidu da Nekretnina 1 sudjeluje s 34,69% u ukupno unovčenoj stečajnoj masi, to obveze stečajne mase koje razmjerno terete Nekretninu 1 iznose ukupno EUR 31.543,18.

Ukupni iznos troškova koji padaju na teret Nekretnine 1 iznosi **EUR 31.543,18.**

4.2. Sljedom svega navedenog, stečajni upravitelj predlaže da:

- a) Naslovni sud naloži Financijskoj agenciji da od kupovnine za Nekretninu 1 u iznosu od EUR 2.753.675,75, troškove u iznosu od EUR 31.543,18 po osnovi članka 254. Stečajnog zakona, doznači na račun Dužnika broj: HR7123900011101306135, otvoren kod HPB d.d.;
- b) Naslovni sud naloži Financijskoj agenciji doznačiti preostali iznos kupovnine u iznosu od EUR 2.722.132,57, Razlučnom vjerovniku na račun broj: HR7224020061101056887, otvoren kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.

4.3. Uz ovaj podnesak, dostavlja se i suglasnost Razlučnog vjerovnika na ovaj obračun troškova. Napominje se sljedeće:

- (i) Razlučni vjerovnik će od kupovnine za Nekretninu 1 primiti EUR 2.722,132,57, dok Nekretninu 2 stječe po cijeni od EUR 5.185.239,00, čime je ukupno namiren u iznosu od EUR 7.907,371,57;
- (ii) ukupna tražbina Razlučnog vjerovnika prema podnesku od dana 5. lipnja 2024. godine iznosi EUR 9.220.128,12.
- (iii) Razlučni vjerovnik u stečajnom postupku bit će namiren u dijelu 85,76% svoje cjelokupne tražbine, koja uključuje ugovorne kamate, zatezne kamate i troškove.

Stečajni upravitelj
Zvonimir Đuran

Prilozi:

1. *Potvrda o dugovanju - HEP Elektra, s knjigovodstvenim karticama*
2. *Potvrda o dugovanju - HEP ODS*
3. *Potvrda o dugovanju – HPB d.d.*
4. *Potvrda o dugovanju – GPZ*
5. *Potvrda o dugovanju – HEP Plin*
6. *Potvrda o dugovanju – Vodoopskrba i odvodnja, s knjigovodstvenom karticom*
7. *Račun za elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina (LIP Procjena)*
8. *Specifikacija dugovanja – knjigovodstvo (INVERSUS d.o.o.)*
9. *Ponuda za arhiviranje financijske dokumentacije*
10. *FINA – poziv na uplatu predujma*
11. *Suglasnost Razlučnog vjerovnika na obračun troškova*